



GRATADE

LOI ENL

Présentation des mesures principales en matière de rapports locatifs

La loi ENL a été adoptée le 13 juillet 2006. Comme le titre de la loi l'indique (*loi portant Engagement National pour le Logement*), les dispositions essentielles portent sur la mobilisation de ressources foncières en vue de la réalisation de logements. L'objectif du Gouvernement était de mettre en œuvre le Pacte National pour le Logement établi le 1^{er} septembre 2005, afin de faire face à la crise de ce secteur. Cette crise résulte du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, qui a entraîné une hausse considérable tant des loyers que de la valeur de l'immobilier et ce, en dépit du maintien du nombre de logements en construction à un niveau satisfaisant.

Les mesures essentielles de la loi portent donc sur les dispositifs permettant d'accroître l'offre de logements destinés au secteur locatif et notamment les logements sociaux (mobilisation des ressources foncières, gestion des organismes HLM, élargissement du rôle de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), renforcement du dispositif d'accès au logement). Le projet de loi initial ne comportait pas d'intervention sur les rapports locatifs privés. Ces modifications ont été insérées dans la loi ENL par voie d'amendements, essentiellement pour parfaire des dispositifs déjà mis en place par la loi SRU, notamment en ce qui concerne l'état des logements loués. Il est donc difficile de dégager de la loi ENL une volonté législative spécifique, puisqu'il s'agit en réalité d'un agglomérat de mesures diverses qui ont, fort heureusement, été regroupées dans un chapitre II intitulé « dispositions relatives aux rapports entre les bailleurs et les locataires ».

Pour toute question concernant les nouveaux devoirs du propriétaire bailleur, contactez **Nicole Gratade** au 01 41 43 83 80.

Copyright Gratade - Rezeau, janvier 2007.

Ce document a une vocation purement informative et non contractuelle.
Les informations y figurant reposent sur les textes applicables au moment de son édition.
Le cabinet Gratade et Maître Rezeau déclinent toute responsabilité quant à leur exploitation.



GRATADE

Article 48 – Déclaration de mise en location.

Les débats parlementaires ont porté sur l'instauration d'un véritable permis de louer, qui constitue un contrôle *a priori* des caractéristiques du logement qui doit être loué, dispositif qui existe dans d'autres pays européens, tels que la BELGIQUE.

Le législateur a retenu un contrôle *a posteriori*, par une obligation déclarative de la mise en location.

Les communes de plus de 50.000 habitants, ainsi que certains établissements publics de coopération intercommunales (EPCI) pourront, à titre expérimental et pour une durée de 5 ans, soumettre toute nouvelle mise en location d'un logement soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, situé dans un immeuble de plus de 30 ans, à l'obligation de déclarer la mise en location.

Les communes ou EPCI candidats à cette expérimentation devront se manifester auprès du ministre chargé du logement dans un délai d'un an à compter de la publication de la loi. Un arrêté fixera la liste des collectivités retenues pour cette expérimentation. Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI devra définir les secteurs ou les catégories et listes d'immeubles pour lesquels cette obligation de déclaration de mise en location est instaurée et ce par délibération motivée. La délibération devra préciser la date de prise d'effet du dispositif qui ne pourra être inférieure à 6 mois à compter de la délibération.

La déclaration de mise en location fera l'objet d'un récépissé qui devra être annexé au bail ou porté à la connaissance du locataire si la déclaration intervient postérieurement à la signature du bail. Dans la mesure où il s'agit d'un dispositif expérimental, l'absence de déclaration de mise en location reste sans effet sur le bail. Le dispositif n'est donc assorti d'aucune sanction. En revanche, le bénéfice du paiement au tiers payant des aides personnelles au logement est subordonné à la production du récépissé de la déclaration de mise en location.

La déclaration ne concernera que les nouvelles mises en location (renouvellements exclus).

Ce dispositif expérimental fera l'objet d'un rapport d'évaluation établi par le Gouvernement et remis au Parlement au moins six mois avant le terme de l'expérimentation.

Ce dispositif peut poursuivre deux objectifs :

- le premier, qui consiste à lutter contre l'insalubrité des logements, ce que confirme le fait que cette obligation ne soit mise en place que pour les immeubles de plus de 30 ans. Pour autant, la Mairie n'ayant pas nécessairement d'information particulière sur l'état de chaque immeuble, le contrôle à exercer paraît difficile. Une simple obligation déclarative de mise en location ne permet pas de donner des informations sur l'état du bien loué.
- le deuxième objectif poursuivi pourrait être la mise en place progressive d'une préemption locative permettant à la Mairie ou à l'EPCI, informé de la mise en location d'un bien immobilier, d'exercer une préemption pour assurer des logements sociaux et conserver une mixité sociale dans certains secteurs. En revanche, si tel est le cas, le dispositif n'est pas abouti, puisqu'il n'est pas prévu la teneur de l'information donnée dans la déclaration de mise en location et notamment le montant du loyer. Or, si le Gouvernement veut mettre en place un droit de préemption locatif au profit des collectivités territoriales, il est nécessaire que le montant du loyer soit communiqué dans le cadre de l'obligation déclarative.

Dans un cas comme dans l'autre, le dispositif expérimental paraît inachevé. Il conviendra d'observer avec attention le rapport remis par le Gouvernement au Parlement pour mieux cerner les objectifs du législateur à travers ce dispositif.

Pour toute question concernant les nouveaux devoirs du propriétaire bailleur, contactez Nicole Gratade au 01 41 43 83 80.

Copyright Gratade - Rezeau, janvier 2007.

Ce document a une vocation purement informative et non contractuelle.

Les informations y figurant reposent sur les textes applicables au moment de son édition.

Le cabinet Gratade et Maître Rezeau déclinent toute responsabilité quant à leur exploitation.



GRATADE

Article 48 – La décence des logements.

Toujours à l'article 48, ce qui laisse penser que ce texte est tout de même essentiellement destiné à garantir la décence des logements, il est prévu, par modification de la loi du 6 juillet 1989, que le logement loué doit être un logement décent.

En effet, l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 prévoyait que : *« le bailleur est obligé de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et en cas de départ anticipé du locataire les modalités de son dédommagement, sauf justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux normes minimales de confort et d'habitabilité prévues par le décret prévu à l'article 25 de la loi n° 86.1289 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété des logements sociaux et le développement de l'offre foncière (décret du 6 mars 1987) ».*

Depuis la loi SRU du 13 décembre 2000, l'article 6 disposait également : *« le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risque manifeste pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ».*

L'article 25 de la loi du 23 décembre 1986 permettait au locataire de demander la mise en conformité des locaux qui ne sont pas conformes au décret de 1987, dans un délai d'un an, alors que le décret du 30 janvier 2002 applicable par renvoi de l'article 40 rend la mise en conformité possible à tout moment.

La loi ENL met un terme à cette contradiction et modifie les articles 6, 17 et 25-1 de la loi du 6 juillet 1989 et l'article 25 de la loi du 23 décembre 1986 pour ne faire plus référence qu'à la notion de logement décent, seules les caractéristiques du logement décent fixées par décret du 30 janvier 2002 devant s'appliquer.

Pour toute question concernant les nouveaux devoirs du propriétaire bailleur, contactez **Nicole Gratade** au 01 41 43 83 80.

Copyright Gratade - Rezeau, janvier 2007.

Ce document a une vocation purement informative et non contractuelle.
Les informations y figurant reposent sur les textes applicables au moment de son édition.
Le cabinet Gratade et Maître Rezeau déclinent toute responsabilité quant à leur exploitation.



GRATADE

Article 86 – Extension du champ de compétences des commissions départementales de conciliation.

Toujours dans le même esprit d'une amélioration de l'état des logements loués, la loi ENL étend la compétence des commissions départementales de conciliation, composées de représentants d'organisation de bailleurs et de locataires, aux litiges portant sur les caractéristiques du logement mentionnées aux 1^{er} et 2^{ème} alinéa de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, à savoir le logement décent.

Conformément aux dispositions de l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989, le locataire peut demander au bailleur la mise aux normes du logement. A défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de deux mois, la commission départementale de conciliation est saisie par l'une ou l'autre des parties. A défaut d'accord, dans le cadre de la procédure de conciliation devant la commission, l'une ou l'autre des parties peut saisir le juge.

Jusqu'à la loi ENL, le juge ne pouvait réduire le montant du loyer que dans l'hypothèse où le bailleur, condamné à effectuer des travaux, ne les avait pas exécutés. Le nouveau dispositif permet au juge de réduire ou de suspendre le loyer avec ou sans consignation dès le départ et jusqu'à l'exécution des travaux. Le dispositif est plus contraignant pour le bailleur, puisqu'il sait que s'il ne prend pas rapidement un accord, il sera contraint de faire les travaux avec un risque de suspension du loyer. Le juge peut également suspendre la durée du bail, notamment lorsque la jouissance des lieux est impossible durant les travaux, ce qui permet de proroger le bail d'une durée équivalente et de ne pas pénaliser le locataire pendant l'exécution des travaux.

La loi ENL élargit la liste des associations susceptibles d'agir au nom et pour le compte du locataire, en incluant les associations dont l'objet est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées. Au-delà des ces dispositifs destinés à améliorer l'état des locaux loués, la loi ENL a procédé à un certain nombre de retouches de la loi du 6 juillet 1989.

Pour toute question concernant les nouveaux devoirs du propriétaire bailleur, contactez **Nicole Gratade** au 01 41 43 83 80.

Copyright Gratade - Rezeau, janvier 2007.

Ce document a une vocation purement informative et non contractuelle.
Les informations y figurant reposent sur les textes applicables au moment de son édition.
Le cabinet Gratade et Maître Rezeau déclinent toute responsabilité quant à leur exploitation.



GRATADE

Article 84 – Clauses réputées non écrites.

L'article 4 de la loi du 6 juillet 1989 prévoyait qu'un certain nombre de dispositions étaient réputées non écrites. Il s'agit de clauses contraignantes pour le locataire. On peut notamment citer la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs.

Afin d'éviter des abus, la loi ENL intègre à l'article 4 des clauses qui, pour l'essentiel, figuraient déjà dans la recommandation n° 2000-01 du 22 juin 2000 de la commission des clauses abusives. Ces recommandations de la commission des clauses abusives n'ayant aucune valeur juridique contraignante et ne pouvant s'appliquer qu'au bailleur professionnel, la loi ENL l'intègre dans le dispositif législatif. Il s'agit des clauses qui :

- imposent au locataire la facturation de l'état des lieux dès lors que celui-ci n'est pas établi par un Huissier de Justice dans le cas prévu par l'article 3,
- prévoient le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à celle prévue à l'article de la loi du 6 juillet 1989,
- interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui,
- imposent au locataire le versement lors de l'entrée dans les lieux de sommes d'argent en plus de celles prévues aux articles 5 et 22 (rémunération des intermédiaires et dépôt de garantie),
- font supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du NCPC,
- prévoient que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement,
- interdisent au locataire de demander une indemnité au bailleur lorsque ce dernier réalise des travaux d'une supérieure à 40 jours,
- permettent au bailleur d'obtenir la résiliation de plein droit du bail au moyen d'une simple ordonnance de référé insusceptible d'appel.

Certaines de ces obligations étaient déjà implicitement contenues dans la loi (notamment en ce qui concerne la durée du bail) ou avaient déjà été sanctionnées par la jurisprudence. Leur intégration dans le dispositif législatif enlève toute équivoque.

Pour toute question concernant les nouveaux devoirs du propriétaire bailleur, contactez **Nicole Gratade** au 01 41 43 83 80.

Copyright Gratade - Rezeau, janvier 2007.



GRATADE

Article 88 – Charges locatives.

La loi ENL modifie sur quatre points le régime des charges récupérables :

- Les charges liées aux ascenseurs. La loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 a apporté des modifications à la législation applicable à la sécurité des ascenseurs.

Désormais, les règles applicables aux dépenses engagées par les propriétaires pour ces équipements ont changé, de sorte que des règles plus précises établies en matière de charges récupérables pour les contrats d'entretien des ascenseurs ne peuvent plus s'appliquer (contrat simple ou contrat complet). Dans la mesure où une obligation de conclure un contrat d'entretien des ascenseurs résulte de l'article 125-2-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, la loi ENL précise les dépenses qui sont récupérables dans le cadre de ce contrat. Il s'agit :

- des opérations et des vérifications périodiques minimales,
- de la réparation et du remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive,
- des interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine, le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils.
- Suppression de la référence à la contribution représentative du droit de bail qui a été supprimée et remplacée par la contribution sur les revenus locatifs par la loi de finances pour 2000.
- Possibilité de déroger à la liste des charges récupérables par un accord collectif local dans deux domaines, à savoir l'amélioration de la sécurité et la prise en compte du développement durable (digicode, vidéophone, vidéosurveillance). Cet ajout résulte d'une volonté de faire évoluer la liste fixée par le décret du 26 août 1987 et de prendre en compte les progrès et techniques nouvelles qui sont apparues depuis.
- Simplification du calcul des charges récupérables en cas de prestations de services par une entreprise. La Cour de Cassation avait considéré que, lorsque le bailleur a recours aux services d'une entreprise pour effectuer des prestations, la facturation doit distinguer les dépenses récupérables de celles qui ne le sont pas. La Cour de Cassation avait eu l'occasion de considérer que la TVA et la marge bénéficiaire de l'entreprise ne pouvaient être récupérées sur les locataires, seul le coût du service constituant une charge récupérable au sens du décret de 1987. Cette solution était totalement irréalisable en pratique.

La loi ENL revient donc sur cette jurisprudence en indiquant que : *« le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise correspond à la dépense toutes taxes comprises acquittée par le bailleur, ce qui permet d'intégrer la TVA et la marge bénéficiaire »*. Toute autre solution était parfaitement impossible à mettre en œuvre, raison pour laquelle le législateur est intervenu.

Pour toute question concernant les nouveaux devoirs du propriétaire bailleur, contactez **Nicole Gratade** au 01 41 43 83 80.

Copyright Gratade - Rezeau, janvier 2007.



GRATADE

Article 87 – Cautionnement.

Il résulte de la loi du 17 janvier 2002 que le propriétaire ne peut refuser la caution présentée par le locataire au motif qu'elle ne possède la nationalité française.

La loi ENL complète ce dispositif en modifiant l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 relative au cautionnement. Elle a inséré dans le texte que le propriétaire ne peut refuser une caution au motif qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

Pour toute question concernant les nouveaux devoirs du propriétaire bailleur, contactez **Nicole Gratade** au 01 41 43 83 80.

Copyright Gratade - Rezeau, janvier 2007.

Ce document a une vocation purement informative et non contractuelle.
Les informations y figurant reposent sur les textes applicables au moment de son édition.
Le cabinet Gratade et Maître Rezeau déclinent toute responsabilité quant à leur exploitation.



Article 85 – Conditions de transmission des baux.

La loi du 1^{er} septembre 1948 continue de régir un certain nombre de baux. Le Gouvernement avait envisagé une abrogation pure et simple de ce texte voté dans les circonstances de l'après-guerre et dont le champ d'application est de plus en plus restreint.

En définitive, la loi ENL comporte un article 85 qui prévoit uniquement l'extinction progressive des baux soumis à ce régime, au fur et à mesure du décès des bénéficiaires. Ce processus est destiné à parvenir à une extinction plus rapide de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Ainsi le texte prévoit qu'en cas de décès ou d'abandon du domicile par le locataire, le bail est résilié de plein droit et ne peut être transmis aux héritiers. Cette règle de transmission était prévue par l'article 1742 du Code Civil qui stipule que : « *le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur* ». Ce texte destiné aux descendants majeurs était complété par l'article 5 de la loi du 1^{er} septembre 1948 qui prévoyait le transfert du droit au maintien dans les lieux en cas de décès ou d'abandon du domicile. Ce transfert était toutefois limité aux enfants jusqu'à leur majorité, aux ascendants et personnes handicapés vivant depuis plus d'un an avec l'occupant légal à la date du décès. Le régime de transmission des baux soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948 variait selon que le preneur était décédé, alors qu'il était locataire ou titulaire du droit au maintien dans les lieux.

L'article 85 procède par une réécriture de l'article 5 de la loi du 1^{er} septembre 1948 et supprime le transfert automatique du bail aux héritiers, en prévoyant que, même en l'absence de délivrance d'un congé au locataire, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès ou l'abandon du domicile du locataire. Il s'agit donc d'une dérogation à l'article 1742 du Code Civil.

Le droit au maintien dans les lieux n'appartient donc qu'aux personnes visées à l'article 5-1 de la loi du 1^{er} septembre 1948. La loi ENL a ajouté dans les bénéficiaires le partenaire titulaire d'un PACS, sans condition de cohabitation.

Il convient de préciser que les descendants majeurs ne figurent pas parmi les bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux en vertu de ce texte, mêmes s'ils ont cohabité avec le titulaire du bail pendant plus d'un an.

En revanche, la résiliation du bail n'interviendra pas en présence d'un colocataire survivant, tel en particulier que le conjoint cotitulaire du bail qu'il n'a pas personnellement conclu par l'effet de la loi (article 1751 du Code Civil).

Compte tenu de la modification de l'article 5, la loi ENL abroge l'article 9 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948 qui prévoyait que dans un rayon de 50 km de l'emplacement des anciennes fortifications de PARIS et dans les communes dont la population est égale ou supérieure à 10.000 habitants, la résiliation peut être demandée par le bailleur en cas de décès du locataire ou de non occupation effective du local dans les trois mois du décès par les héritiers ou les ayants-droits. Ce texte n'a plus lieu d'être puisque le décès met un terme au bail.

Pour toute question concernant les nouveaux devoirs du propriétaire bailleur, contactez **Nicole Gratade** au 01 41 43 83 80.

Copyright Gratade - Rezeau, janvier 2007.

Ce document a une vocation purement informative et non contractuelle.
Les informations y figurant reposent sur les textes applicables au moment de son édition.
Le cabinet Gratade et Maître Rezeau déclinent toute responsabilité quant à leur exploitation.



Article 45 – Reprise partielle en matière de bail commercial.

Le rapport PELLETIER avait suggéré une réforme permettant la reprise des locaux d'habitation inclus dans un bail commercial. Cette situation est encore fréquente et il existe de nombreux locaux à usage d'habitation inclus dans un bail commercial inoccupés. Afin de favoriser la remise sur le marché de ces locaux inutilisés, la loi ENL instaure au profit du bailleur un droit de reprise des locaux accessoires dès lors qu'ils sont réaffectés à l'habitation.

Le dispositif est double. Tout d'abord, le bailleur, pourra à la fin de chaque période triennale, comme en matière de construction ou de reconstruction, donner congé en cas de réaffectation du local d'habitation à cet usage sur le fondement de l'article L 145-4 du Code de Commerce, en invoquant les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 et en payant une indemnité d'éviction.

En outre, la loi ENL a inséré un article L 145-23-1 dans le Code du Commerce aux termes duquel le bailleur peut, à l'expiration d'une période triennale, reprendre les locaux d'habitation loués accessoirement aux locaux commerciaux s'ils ne sont pas affectés à cet usage d'habitation. Le congé doit être délivré au moins six mois à l'avance dans les formes prévues par l'article L 145-9 du Code de Commerce. Surtout, la reprise ne peut être exercée que si, après un délai de six mois suivant le congé délivré à cet effet, les locaux ne sont pas utilisés à usage d'habitation. La loi ENL a exclu de l'application de ce mécanisme les locaux affectés à usage d'hôtel ou de location meublée, les locaux à usage hospitalier ou d'enseignement. Elle l'a également exclue lorsque le locataire établit que la privation de jouissance des locaux d'habitation apporte un trouble grave à l'exploitation du fonds ou lorsque les locaux commerciaux et les baux d'habitation forment un tout indivisible.

La reprise partielle a nécessairement une incidence sur le loyer. La loi prévoit donc que le loyer du bail est diminué pour tenir compte des surfaces retranchées, sans retenir aucun mécanisme arithmétique. Il ne fait aucun doute que la fixation du loyer concernant les locaux commerciaux conservés donnera lieu à un contentieux relevant de la compétence du juge des loyers.

Enfin, dans la mesure où la modification de l'assiette d'un bail commercial constitue un motif de déplafonnement, la loi ENL prévoit expressément que la reprise ne peut constituer une modification notable des éléments de la valeur locative afin d'éviter le déplafonnement lors du renouvellement, ce qui pénaliserait le locataire qui se voit déjà privé du local d'habitation inclus dans le bail.

*

Telles sont les dispositions essentielles de la loi ENL en matière de rapports locatifs, les autres dispositions relevant des règles relatives à l'amélioration de l'habitat, aux aides au logement et au logement social.

Pour toute question concernant les nouveaux devoirs du propriétaire bailleur, contactez **Nicole Gratade** au 01 41 43 83 80.

Copyright Gratade - Rezeau, janvier 2007.

Ce document a une vocation purement informative et non contractuelle.
Les informations y figurant reposent sur les textes applicables au moment de son édition.
Le cabinet Gratade et Maître Rezeau déclinent toute responsabilité quant à leur exploitation.